

南阳市住房和城乡建设局、南阳市市场监督管理局 关于加强全市房地产经纪服务管理的通知

(征求意见稿)

为认真贯彻落实《河南省住房和城乡建设厅、河南省市场监督管理局关于加强全省房地产经纪服务管理的通知》(豫建行规〔2023〕5号)有关要求,规范我市房地产经纪服务,促进房地产市场健康发展,依据相关规定,结合我市实际,现就加强全市房地产经纪服务管理事项通知如下。

一、加强从业主体管理,严格落实房地产经纪机构备案制度

(一)各县(市、区)房地产主管部门应加强对辖区内房地产经纪机构备案管理,主动为备案的房地产经纪机构提供备案信息公示、房地产交易与登记信息查询、房地产交易合同网上签订、房地产经纪信用档案公示等服务。

(二)为新建商品房销售和存量房买卖、租赁提供代理、居间等经纪服务的机构(包含提供房地产居间服务的互联网平台、自媒体、租赁企业、房地产开发企业、物业服务企业),应当自领取营业执照之日起30日内,通过“南阳市房地产经纪机构备案复核平台”进行线上备案,经备案后方可从事房地产经纪活动;变更或终止房地产经纪业务的,应当自营业执照登记变更或者注销登记之日起

30日内办理备案变更或者注销手续。

(三) 房地产经纪机构及分支机构应在经营门店、网站、客户端等场所醒目位置,主动公示营业执照、机构备案信息、从业人员信息(从业人员登记牌)、业务流程、服务项目、服务内容和标准、收费标准、交易资金监管方式、合同示范文本(房屋买卖合同、房屋租赁合同、房地产经纪服务合同)、信用档案查询方式和投诉举报电话等事项。

(四) 各县(市、区)房地产主管部门主动会同市场监督管理部门建立房地产经纪机构企业登记信息共享机制。市住房和城乡建设局通过公开渠道定期将已备案房地产经纪机构的名称、住所、法定代表人(或负责人)、注册资本、房地产经纪从业人员等信息及时向社会公示,方便群众和有关部门查询使用。市场监管部门定期将已领取营业执照的房地产经纪机构的名称、经营范围、住所、注册资本、法定代表人(执行合伙人)或负责人、联系电话等基本信息推送至当地房地产主管部门查询;同时提醒广大群众进一步提升交易风险防范意识,在选择房地产中介服务时,推荐选择已备案的房地产经纪机构或分支机构。

二、 加强从业人员管理,全面推行从业人员实名服务制度

(五) 落实房地产经纪从业人员全员实名登记制度(包括房地产经纪人、经纪人协理和其他从业人员),实行全员挂牌上岗管理,房

地产经纪从业人员在进入物业小区、开发商售楼部、行政服务大厅等场所提供经纪服务时，应佩戴标明姓名、机构名称、从业人员类别、实名登记编号、赋二维码等信息的登记牌，主动向服务对象和相关部门出示登记牌，自觉接受社会监督。

（六）房地产经纪机构及其分支机构在机构备案时，应提供本机构所有从事房地产经纪业务的人员信息。对从业人员未实名登记和挂牌上岗的，各县（市、区）房地产主管部门应责令从业人员所属机构限期整改，并记入机构信用档案。

（七）各住房城乡建设部门应提醒广大群众在接受服务时，扫描从业人员登记牌二维码线上查询人员相关信息，并截屏保存备查，以免遭受经济损失。

三、健全交易服务平台，加大存量房交易资金监管力度

（八）建立健全房屋交易管理服务平台。市住房城乡建设局和市不动产登记部门要加快建立健全房地产交易服务管理平台，通过平台提供房源核验、房源发布、合同网签备案、交易资金监管等便民服务，并进一步简化清单材料，优化办事流程，规范服务方式，提升服务效能。

（九）强化存量房合同网签备案管理。房地产经纪机构促成房屋买卖、租赁居间服务，应当通过房屋网签备案系统办理房屋买卖、租赁合同网签备案。

(十) 加大存量房交易资金监管力度。进一步完善存量房交易资金监管制度，除交易当事人另有约定外，通过房地产经纪机构成交的存量房交易资金应全部纳入资金监管。房地产经纪机构及其从业人员不得通过监管账户以外的账户代收交易资金，不得侵占、挪用交易资金。鼓励房地产经纪机构将经纪服务费用、房屋租赁相应的租金、押金纳入交易资金监管范围。

(十一) 加快推动资金监管与不动产登记、税务、金融等部门信息平台互联互通，实施数据共享，提升管理服务水平，防范交易风险。

四、规范经纪服务合同，加强检查统一合同示范文本的使用

(十二) 规范合同示范文本格式。鼓励房地产经纪机构使用市住房和城乡建设局和市市场监督管理局统一制定(印制)的房屋买卖合同、租赁合同、房地产经纪服务合同示范文本。房地产经纪机构若使用自制的格式合同，应当坚持简洁、方便、公平的原则，不得增添免除自身义务、加重消费者责任、排除消费者权益的不公平格式条款。

(十三) 规范合同条款订立行为。各县(市、区)房地产主管部门要加强房屋买卖、租赁、经纪服务等合同使用的监督指导，市场监管部门依法查处房地产经纪机构利用不公平格式条款免除或减轻自身责任、加重消费者责任、排除或者限制消费者权益等违法违规行为。

(十四) 规范服务合同签章和签名。房地产经纪机构及分支机构

签订的房地产经纪服务合同，均应当加盖房地产经纪机构印章，并由从事该业务的一名房地产经纪人或者两名房地产经纪人协理签名，填写从业人员实名登记编号。

（十五）规范房地产委托代理服务行为。房地产经纪机构接受房地产委托代理的（包括房地产销售委托代理、代办贷款和代办不动产登记等），双方应当订立房地产委托代理合同，并出具委托书，委托代理合同应当载明委托期限、委托权限、佣金以及委托人和被委托人的权利、义务，经纪机构不得收取合同约定之外的任何费用。房地产委托代理合同应接受**房地产行业主管部门**的监督检查。

五、规范经纪服务收费，严格实行明码标价服务收费制度

（十六）明确经纪服务内容。房地产经纪服务包括基本服务和延伸服务：基本服务包括提供房源客源信息、带客户看房、签订房屋交易合同、协助办理不动产登记等；延伸服务包括代办不动产登记、代办贷款等额外服务，每项服务可以单独提供。

（十七）公示经纪收费标准。房地产经纪服务收费实行明码标价制度，在经营门店醒目位置，明确公示服务项目、服务内容和收费标准。

（十八）规范经纪收费行为。房地产经纪机构收费前应当向交易当事人出具收费清单，列明收费标准和收费金额，并由当事人签字确认。不得收取任何未予公示标明的费用；不得标明已取消的收费项目；

不得利用虚假或者使人误解的标价内容和标价方式进行价格欺诈；不得混合标价、捆绑收费；不得擅自拆分或增加服务项目，提高收费标准；未完成房地产经纪服务合同约定事项，或者服务未达到房地产经纪服务合同约定标准的，不得收取任何费用；两家或者两家以上房地产经纪机构合作开展同一宗房地产经纪业务的，只能按照一宗业务收取佣金，不得向委托人增加收费。

经纪机构在代理销售商品房时，应严格遵守法律法规，不带代理法律明令禁止的房屋，不得代收房款，不得以经纪机构名义代开收据或发票。

（十九）房地产经纪机构应合理降低住房买卖和租赁经纪服务费用。鼓励房地产经纪机构按照成交价格越高、服务费率越低的原则实行分档定价。

六、加强信息保护，杜绝侵犯个人权益、发布不当评议

（二十）房地产经纪机构和房地产互联网、自媒体及其从业人员应当认真贯彻落实《中华人民共和国个人信息保护法》，从严建立健全客户个人信息保护的内部管理制度，不得利用工作便利非法收集、使用、加工、传输、非法买卖或者公开他人个人信息，未经当事人同意，不得发送商业性短信息或拨打商业性电话。

（二十一）通过互联网、自媒体提供房地产经纪服务的机构和人员，不得违反社会公德发布损害房企项目形象和声誉的言论及行为；

不得通过不当评议、片面曲解公共政策、蹭取热度，挑动公众情绪、制造次生舆情。

七、协调部门联动执法，构建监管长效机制

（二十二）强化部门联动执法。各县（市、区）房地产主管部门会同市场监管部门、综合执法加强工作联动，采取日常巡查、合同抽查、投诉受理、“双随机一公开”联合监督检查等多种方式，加强房地产经纪机构及其从业人员市场经营行为监管。发现违法违规行为的，可根据情节轻重采取警示约谈、责令限期整改、取消网上签约资格、记入信用档案、停业整顿、吊销营业执照等措施，严肃依法依规进行处理。通过登记的住所或者经营场所无法取得联系的房地产经纪机构，由市场监管部门依法纳入经营异常名录。

（二十三）加强信用评价管理。各县（市、区）房地产主管部门应加强房地产经纪机构和从业人员信用评价管理，将有关违法违规行为和失信行为记入信用档案，并及时向社会公示。对严重失信房地产经纪机构及其法定代表人、主要负责人和对失信行为负有直接责任的从业人员，采取市场和行业禁入措施，依法依规实施联合惩戒。

八、加强行业自律管理，充分发挥行业协会桥梁纽带作用

（二十四）强化行业自律管理。房地产行业协会要健全行规行约，在制定行业服务标准、化解行业社会矛盾、强化行业自律管理、运价调整等方面发挥积极作用，利用行业自律约束机制，对存在违法违规

行为、扰乱市场秩序、损害群众权益情形的，依据行规行约给予自律处分；提醒广大从业人员防范和规避执业风险，在行业内敲响规范警钟，规范我市房地产经纪活动。

（二十五）提升行业服务水平。收集行业信息、整理有关房地产经纪方面的资料，组织房地产经纪业务培训，更新从业人员知识结构，提高从业人员执业素质和服务水平；加强行业行风建设引导，倡导规范经纪服务、守法诚信经营，组织开展房地产经纪技能竞赛，提升经纪机构及从业人员服务保障能力和诚信守法意识。

（二十六）指导服务会员单位。建立并完善房地产经纪房源、客源信息共享系统平台，保证交易双方权益，增强消费者交易风险防范意识，维护良好的房地产中介市场秩序，为促进我市房地产业平稳健康发展提供有力保障。

（二十七）积极做好政府参谋。定期开展调查研究，探讨房地产经纪服务工作中出现的新情况、新问题，为政府部门制定房地产经纪服务地方法规、政府规章和综合性政策提供参考和建议。

2024年7月17日